L'EXPERTISE INDEPENDANTE

Mr Thierry ROYER

Tél. 06 13 66 81 39 / 09 66 85 96 37
www.rt-expertise.fr - royer.expert@orange.fr
Expert en Techniques du Bâtiment, formé aux procédures judiciaires
Prestataire de formation enregistré sous le numéro 52 49 02987 49
auprès du préfet de la région des pays de la Loire

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Compte rendu de visite
De l'Expertise Consultative

----------Adresse : 22 la Gourdonnière 49270 Champtoceaux ----------
Rénovation Energétique - Suivi et Réception de chantier - Litiges - Malfaçons - Médiation – Contradictoire
Ventilation Qualité de l'air & Performance Energétique - Charpente - xylophage -
Spécialiste électricité XPC 16600 & NFC 15100 - RT2005 - RT2012 BBC
SARL - SIRET : 790 332 357 00017 – Code APE 7112B - Expertise - Ingénierie – Formation - RCS Angers
Assurance responsabilité civile professionnelle Compagnie GROUPAMA

Identités des parties

Désignation du client

Mr xxx Philippe 30 rue du xxx 44xxx la xxx
Tel : xxxxxxxxxx/xxxxxxxxxx xxxx.xxxx@sfr.fr

Lieu de l'expertise

Adresse : IDEM

Personnes présentes lors de la visite

Mr et Mme xxx

Expertise, constatations

Date de l'expertise: 31 janvier 20xx de 9h à 12h15

Date d'envoi du rapport : 7 février 20xx

Nombre de pages rapport : 29 pages (Ecrit : 11 + Photos : 18) + Annexes : 23

Introduction : Griefs et demandes

Monsieur et Madame, vous m'avez sollicité pour effectuer dans votre maison d'habitation principale sur la partie extension garage récemment construit :

- prendre note de toute une série de non-respects contractuels de mise en œuvre
- avoir un avis sur ce qui vous apparaissait être des malfaçons
- un avis de l'origine des fissures
- les risques et les conséquences de cette humidité ruisselante sur les murs et les bois de charpente
- des mesurages d'humidité
- un avis sur le bon respect des règles de l'art dans les mises en œuvre
- les évaluations des mises en danger des biens et des personnes
- les évaluations d'impropriété à destination
- avoir des conseils
- avoir des préconisations éventuelles de solutions techniques
- faire un rapport d'état de situation

Raisons de la demande :

- Vous avez constaté des lézardes sur les murs de votre garage.
- Vous avez constaté d'importantes infiltrations d'eau de pluie.
- Votre maçon a bouché immédiatement les fissures en vous disant que ce n'était pas grave et normal. Vous vous êtes inquiétés.
- Vous vous êtes renseignés auprès d'amis qui vous ont clairement dit que la chose était très suspecte.
- Vous avez fait venir un premier sachant du bâtiment qui vous a confirmé que l'absence de ceinturage ferraillé pouvait entrainer des fissurations.
- Vous avez posé des questions et fait des remarques à votre maçon sur les sujets qui vous interpellaient (non-respect contractuel, mauvaise mise en œuvre, tromperie sur qualité…).
- Les réponses ne vous sont pas apparues sincères et vraies, vous avez reçu une fin de non-recevoir.
- Vous êtes restés dubitatifs.

L'Expertise Indépendante 06 13 66 81 39

- Vous connaissez les mécaniques de fonctionnement des recours et « *parfois* » la difficulté pour un maitre d'ouvrage à faire valoir ses droits.
- Vous avez souhaité faire faire un état des lieux et avoir un avis impartial.
- Vous avez fait appel à un expert en technique du bâtiment.
- Vous souhaitez vivement le respect des engagements contractuels.
- Vous souhaitez que les reprises techniques soient faites et qu'elles aient une valeur pérenne.

Vous m'avez également sollicité pour connaître les recours possibles et les procédures judiciaires que vous pourriez mettre en place.

Vous êtes des nonsachants du bâtiment.

Etats / Conclusions / Rappels importants / Avis personnels

Faites sur le visible, visitable, accessible, mesurable et selon vos informations (Voir dossier photos)

Etat de situation et des griefs - Etat des réserves

POINT N° 1 :
Infiltration d'eau au niveau des rives de toiture.

POINT N° 2:
Décollement des tuiles de rives.

POINT N° 3 :
Large lézarde sur toute la hauteur du mur. Le maçon a placé en urgence un profil plastique pour masquer la fissure.

POINT N° 4 :
Le maitre d'ouvrage a fait des recherches en vain pour trouver le poteau raidisseur intermédiaire.

POINT N° 5 :
Apparition de microfissures sur les murs.

POINT N° 6 :
Absence de mise en œuvre de ventilation sous toiture tel que défini au DTU 40.

POINT N° 7 :
Les tuiles de faitage n'ont pas été positionnées dans le sens du vent dominant.

POINT N° 8 :
Constatation de pénétration d'eau de pluie au niveau des rives et du brisis rentrant.
Du fait de la présence d'un brisis, il aurait dû être mis en place un écran sous toiture.

Conclusions

Sur certains points, le travail n'est pas d'ordre professionnel et ne respecte pas les règles de l'art (DTU, CPT, règles de traditionnalité).

Les infiltrations d'eau vont entrainer un pourrissement des bois de charpente.

Fort risque de développement de mérule et/ou autre champignon lignivore sur les bois humides (aux endroits confinés sans lumière et vent).

Les infiltrations d'eau de pluie entrainent une impropriété à destination.
L'absence de ceinturage correctement ferraillé et lié, va entrainer des désordres d'ordre décennal : microfissures, fissures et lézardes.

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Avis de Préconisations

(Non contractuels et exhaustifs)

Lézarde et absence de ferraillage dans la ceinture :
Redescendre la maçonnerie au niveau de la ceinture et reprendre avec un bon ceinturage ferraillé.
Reprendre au mieux les ferraillages verticaux s'ils existent.

Couverture :
Mise en place d'un écran sous toiture.
Mise en place de noue au niveau des rives.
Mise en place de ventilation sous toiture.

Résumé sur la recevabilité de l'ouvrage et de certains points

Valeurs techniques non recevables

Valeurs esthétiques non recevables

Non-respect des lignes contractuelles

Non-respect des normes référentielles

Mise en danger des biens et des personnes

Signe d'affectation de la solidité de l'ouvrage

Impropriété à destination

Défauts de conseils

Avis et conseils

(Informations d'ordre général)

Je vous ai invité à :
- mettre sous surveillance les fissures et à prendre régulièrement des photos pour justifier des évolutions.
- envoyer une lettre de mise en demeure à vos interlocuteurs pour clairement et aimablement dans un premier temps, leur signifier vos griefs et demande de reprise.
- assurer une surveillance accrue pour les futures mises en œuvre ou reprise.

Informations s'il y a des réserves :
Elles seront à noter sur le ou les procès-verbaux de réception de chantier.
Ces réserves seront assujetties à un planning de temps pour la reprise.
À défaut que les choses soient reprises, je vous invite à vous rapprocher d'un avocat afin qu'il puisse porter l'affaire en justice.

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Autres désordres, malfaçons….observés lors de ma visite:

En complément des domaines pour lesquels vous m'avez appelé et de par le temps réservé à leurs analyses, j'ai tout de même observé et vous ai informé sur :

- absence et/ou inefficience de la VMC du logement

Informations complémentaires données lors de ma visite:

En complément des renseignements sur les domaines pour lesquels vous m'avez appelé,
Je vous ai informé sur différent sujets :

- Transferts de responsabilité du chantier après signature du PV de réception de chantier.
- Conditions des démarrages des garanties de parfait achèvement, décennale et Dommage Ouvrage après la réception de chantier.
- Responsabilités contractuelles décennales des entreprises ((loi de prescription)
- Ventilation des logements selon l'arrêté de mars 1982 (voir document en PJ)
- Analyse et maitrise des flux d'air :
    - détalonnage des portes
    - placement des modules d'entrée d'air dans les pièces de vie (chambre, bureau, salon, séjour)
    - contrôle des débits d'air
    - Les gaines isothermiques de la VMC dans le grenier (risque d'obturation dans les contre-pentes)
- Mécanique du point de rosée et conséquences de la condensation de la vapeur d'eau (voir document en PJ)
- Incidence énergétique des ponts thermiques
- Les valeurs de CO2 dans l'air (marqueur de la qualité de l'air)
- L'organisation d'une réception de chantier (voir document en PJ)
- Les mécaniques juridiques et assurancielles
- Les obligations contractuelles des intervenants (constructeur, maitre d'œuvre, entreprise
- Les valeurs pérennes des variétés de bois suivant leur traitement ou utilisation

Documents envoyés avec le rapport :

- Document « construction sur argile »
- Document sur la mécanique du point de rosée
- Arrêté de mars 1982 sur la ventilation des logements
- Document mode d'emploi réception de chantier
- Document sur les classes d'utilisation des bois
- Document sur les traitements des bois
- Document d'ordre général sur les insectes xylophages, champignons, bleuissement des bois…
- Rôle et démarrage de la garantie parfait achèvement, dommage ouvrage et décennale
- Tous les memos et plaquettes AQC
- Des vidéos d'animation de mises en œuvre techniques

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Fin de rapport

J'ai pris des photos (voir dossier photos en PJ)

Je vous ai donné les explications techniques de mes conclusions le jour de la visite et je vous ai envoyé des documents sur les sujets.

Je vous ai fait verbalement des préconisations de mesure préventive corrective et compensatoire.

Je reste à la disposition de vos interlocuteurs et à leur frais pour leur donner des explications.

Je vous invite vivement à faire appel à un avocat à défaut de trouver un arrangement avec vos interlocuteurs.

Je reste à votre disposition :

- pour tout complément d'action et/ou expertise en contradictoire (présence parties adverses).
- pour tout complément d'informations sur le sujet en cours ou correction de tournure (et orthographique) si besoin. Merci.

Veuillez agréer mes salutations respectueuses.

Conditions générales : Visite et rapport pour conseils sur expertise consultative. Les analyses sont faites selon les observations techniques, visuelles et informations reçues. Les analyses et prescriptions se veulent le plus exhaustives mais n'exclues pas des possibilités d'absence dues au fait de renseignements imparfaits ou partiels et d'observations qui auraient échappé à moi-même ou aux observateurs présents, ou m'auraient été cachés. Ce rapport vaut pour expertise consultative et n'engage pas pour obligation de résultat ou pour un suivi quelconque de l'affaire. L'expertise ne s'est faite que sur les éléments visibles, visitables, accessibles et mesurables indiqués par le client. Le rapport est fait uniquement sur le sujet en titre « introductions griefs et demandes » indiqué dans le paragraphe « introduction ». Les autres observations n'ont pas de valeur contractuelle et sont faites à titre d'approche informative. La mission n'est pas une mission de maitrise d'œuvre ou d'architecte. Les contrôles effectués ne valent que pour le jour du contrôle. Les conclusions du rapport ne peuvent être considérées comme exhaustives. Les contrôles réalisés par l'Expertise Indépendante n'assurent pas ou ne se substituent pas à une carence ou absence de garantie dommage ouvrage ou garantie décennale ou garantie de droit commun par le maitre d'ouvrage ou les entreprises ayant realisé le travail sur tout ou partie de l'ouvrage ou sur des conséquences de désordre dues à des dissociables. Les contrôles ne garantissent pas l'énumération exhaustive des vices apparents et cachés. Sur sa forme et son contenu, l'utilisation globale ou partielle de ce rapport (indications d'actions opérationnelles, mesures correctives, valeur juridique, administrative…) à quelques fins que ce soit est uniquement sous et de la responsabilité du client donneur d'ordre de l'opération d'expertise, de ce fait, la responsabilité de Mr Royer Thierry L'Expertise Indépendante ne pourra être en aucune manière engagée vis à vis des parties. Tous les rapports et fichiers attachés sont confidentiels et destinés exclusivement à l'usage de la personne à laquelle ils sont adressés. La publication, l'usage, la distribution, l'impression ou la copie non autorisée des rapports et des attachements qui l'contient sont strictement interdits.

Présentation et expériences de l'expert

- 35 ans d'expériences bâtiments : Maintenance, construction, maitrise d'œuvre, expertise
- Certifié tous domaines expertises immobilières
- Expert en technique du bâtiment
- Spécialiste des mécaniques thermiques et hygrométriques
- Mission de fonction d'expert près des tribunaux (juridiction cour d'appel d'Angers liste officieuse)
- Mission d'auditeur RGE de certification de marque QUALIBAT
- Formateur qualifié du programme FEEBAT issu des mises en place des actions du grenelle de l'environnement 1 et 2
- Mission de formateur technique auprès de L'APEE *(Académie de la Performance et de l'Efficacité Energétique : département de PROMODUL)*
- Titulaire du diplôme niveau III en diagnostics immobiliers
- Titulaire du certificat de formation à l'expertise judiciaire
- Membre de l'Institut de l'Expertise de Paris
- 1er lauréat concours national « le désordre par l'image » AQC 2013 *(AQC = Agence Qualité Construction)*
- 3ème lauréat (prix spécial du jury) concours national « le désordre par l'image AQC 2012 »

Sommaire du dossier des annexes (tout ou partie)

- Mécanique garantie parfait achèvement, garantie biennale, garantie dommage ouvrage, garantie décennale
- Responsabilité de droit commun des entreprises
- Obligation du respect des lignes contractuelles
- Malfaçon désordre, impropriété à destination, affectation de la solidité de l'ouvrage
- Art 1792 l'entrepreneur a une obligation de résultat (art 1147).
- Le devoir de conseil et d'information
- Sanction pour non-respect des normes règlementaires
- Quelques articles du code civil et code des assurances
- Arrêté de mars 1982 modifié 1983 sur la ventilation des logements
- Mécanique moisissure, efflorescence et point de rosée
- Technique enduisage et classement des fissures
- Le statut juridique des normes référentielles, règlementaires, DTA
- Les vices cachés
- Décret logement décent
- Information prévention amiante, fibre minérale…INRS
- Dossiers à préparer par la partie demanderesse si une assignation est portée
- Contours de l'expertise (valeur non élargie et uniquement sur les domaines demandés)

L'Expertise Indépendante 06 13 66 81 39

Réserves d'expertises exhaustives :
(Information d'ordre générale)

La visite est de niveau 1ère approche non exhaustive.
De par le temps imparti à l'expertise consultative souhaité et/ou possible imposé par le donneur d'ordre sur les points pour lesquels vous m'avez appelé, de leurs traitements et de leurs liens techniques connexes, je n'ai pu observer tous les défauts ou pathologies sur l'ouvrage. Mon expertise n'est donc pas exhaustive sur l'ensemble de votre ouvrage.
Je ne vous ai pas informé de nombreuses choses, entre autres :
(*Énumération d'ordre général non exhaustive*)

- *les traitements anti-termite*
- *les règles parasismiques*
- *les règles d'accessibilité*
- *les règles thermiques RT 2005 RT 2012…*
- *les règles acoustiques*
- *les réglementations amiante, plomb…*
- *normes référentielles diverses (DTU, CPT…)*
- *ETC …*

Toutes actions coercitives quelconques et par toute personne suite à l'utilisation qui pourrait être faite de ce rapport sera de la responsabilité du donneur d'ordre, du bénéficiaire ou de l'utilisateur. Toutes les conséquences financières et techniques seront entièrement prises en charge par lui-même dont prise en charge pour présence en procédures judiciaires.

Valeur d'opposabilité à tiers :

Une expertise faite en 1ere approche a pour but d'informer le maitre d'ouvrage et de définir les non-conformités diverses (règlementaires, règles de l'art, référentielles, contractuelles, sécuritaires, esthétiques…). Un rapport d'expertise permet également d'engager une médiation entre les parties.
A défaut d'arrangement amiable, le rapport d'expertise fait en contradictoire ou sans contradictoire, permet de fournir la preuve de l'allégation nécessaire à la recevabilité d'une assignation judiciaire ou plainte (*civile ou pénale*).
Nota : sur des faits techniques non contestables, un rapport d'expertise fait sans contradictoire peut être retenu comme suffisant par la magistrature. (*Action en référé, injonction de faire…*)
La partie défendeur peut produire aimablement les documents (certification produit, étude thermique, avis technique, DTA, CPT, normes…) pour répondre aux griefs.

Postulats de départ, Responsabilités et Actions
(Informations d'ordre général)

Négociation préalable:
- Si un travail n'est pas recevable sur le plan technique ou esthétique ou fonctionnel…la chose doit être vue en contradictoire. Lors de cette réunion les responsabilités doivent être définies. Le responsable de la chose en litige doit apporter ou proposer des solutions correctives ou compensatoires ou conservatoires. Un planning de reprise doit être établi avec la précision des pénalités de retard, s'il y a dépassement de la date prévue d'achèvement des travaux. Le préjudice doit être discuté. A défaut de tout cela, seule une action en justice permettra de résoudre le conflit.

Garantie contractuelle et autres:

Attention : Les conséquences de désordre sur faute intentionnelle (dite faute dolosive), ne sont pas pris en charge par la garantie décennale.
Les conséquences du désordre étant prévisibles, elles n'ont pas de caractère aléatoire et ne sont pas couvertes. (Jurisprudence en cassation).
En règle générale : les garanties d'assurance prennent en charge seulement les conséquences d'un désordre mais pas la cause du désordre. (Autres valeurs pour les prises en charge : les caractères volontaires et involontaires…). Souvent les causes et les conséquences se confondent techniquement dans la solution de prise en charge par les assurances.
Vous devrez jouer sur la garantie contractuelle de l'entrepreneur (art 1147 du code civil)

Normes et réglementations:

Il est usuellement entendu voir reconnu juridiquement que le respect des DTU, CPT est implicite entre un entrepreneur et un non sachant.
Le respect des DTA (mode de pose constructeur) est obligatoire.
Le respect des normes réglementaires est obligatoire sous peine de sanctions.

« Pour mémoire : la réglementation thermique appartient aux règles de construction dont le non-respect est sanctionné, par l'article L. 152-4 du CCH, d'une amende de 45 000 euros.
Cette peine est portée à 225 000 euros pour les personnes morales. En outre, l'article L. 152-5 du CCH prévoit qu'en cas de condamnation « pour une infraction prévue à l'article L. 152-4, le tribunal (...) statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation administrative ou le permis de construire, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. »

Rappel juridique et contractuel:

« Tout sachant a un devoir de conseil et d'information » et « une obligation de résultat. » Art 1147 du code civil
Tout client est en droit d'attendre :

- Un travail raisonnablement bien exécuté techniquement dans les règles de l'art (DTA et ATec)
- Un résultat esthétique final correct.
- Une qualité de travail assurant la sécurité des biens et des personnes
- Des choix de matériaux sous ATec ou autres certifications et labels reconnus

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

- Le respect des lignes contractuelles
- Le respect des normes réglementaires (obligatoires)

La garantie de parfait achèvement:

Le constructeur doit réparer les désordres qui ont fait l'objet de réserve lors de la réception. Pendant un an après la réception, le constructeur doit réparer les désordres qui lui sont notifiés par le client.

Responsabilité lors de la vente de la maison : exonération de vices cachés:

Le propriétaire ne pourra s'exonérer de vices cachés si celui-ci était au courant de ces vices ou s'il peut être prouvé qu'il en était informé. De fait, le maitre d'ouvrage (propriétaire) ne peut accepter des malfaçons sans prendre des risques à la revente s'ils ne les signalent pas au futur acheteur.

Réserves techniques et PV de réception de chantier:

Les griefs doivent être portés à la connaissance de la partie adverse par LRAR. La partie défendeur se positionnera par rapport aux griefs. Si le défendeur continue son intervention sans prendre en compte la chose alléguée, il prend la responsabilité des conséquences. A défaut de mettre en place des reprises à neuf, mesures correctives ou réparations compensatoires, il ne pourra être autrement fait que de noter ces réserves sur le PV de réception de chantier.

Rappel : la garantie décennale ne démarre que lorsque les réserves ont été levées. La garantie de parfait achèvement sera prorogée jusqu'à levée totale des réserves.
Nota : à la signature en contradictoire du PV de réception de chantier, s'il y a des réserves, un planning de reprise pour lever les réserves doit être établi par écrit et contre signé par les parties.

En cas de litige, 2 solutions:

1. Lettre de mise en demeure avec proposition de gestion du problème de gré à gré (amiable) :

- Réparation, finition du travail…
- Négociation financière du préjudice et arrangement à l'amiable (en médiation avec tiers impartial le cas échéant).

2. Assignation en justice :

Si vous n'obtenez pas de solution de gré à gré, veuillez engager une procédure judiciaire ou vous adresser à un avocat qui vous conseillera et vous aidera pour engager cette action judiciaire.

Information d'ordre général sur ouvrage
Si un désordre n'entraine pas d'affectation de la solidité de l'ouvrage ou d'impropriété à destination, il reste sous la responsabilité décennale de celui qui a exécuté le travail.
(Garantie contractuelle de droit commun des entreprises)

Si une ligne contractuelle et/ou norme règlementaire n'ont pas été respectées, la chose reste sous la responsabilité de droit commun des entrepreneurs (de celui qui a exécuté le travail).
(Garantie contractuelle de droit commun des entreprises)

Si le préjudice total est inférieur à 10 000 €, l'affaire sera traitée par le tribunal d'instance. Vous pourrez faire porter l'assignation par un huissier, un avocat n'est pas nécessaire. Au-delà d'un préjudice total de de 10 000 € l'affaire sera traitée au tribunal de grande instance, les services d'un avocat sont obligatoires.

Le cas échéant, je vous invite à bien signifier la chose à la partie adverse et de l'avertir des conséquences financières qui pourront lui être attribuées si elle ne veut pas reprendre l'ouvrage.

Rappel : le paiement d'un travail ne se fait qu'à la constatation de la bonne réalisation de celui-ci.
Si un travail n'est pas réalisé selon les règles de l'art ou DTA ou normes réglementaires..., l'entrepreneur doit le reprendre ou le finir avant de pouvoir exiger le paiement.

Rappel : les défauts étant signalés, s'ils ne sont pas repris, les intervenants en porteront la responsabilité entière et totale en cas de désordre sans pouvoir se couvrir par la garantie décennale.

Réception de chantier
(Informations d'ordre général)

Une étape essentielle : la réception des travaux pour vérifier leur bonne exécution.

Quand on fait construire une maison, la réception des travaux constitue une étape essentielle : en présence des entrepreneurs ou du constructeur, vous constatez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat, en établissant un procès-verbal. Une étape qui doit impérativement se dérouler avant votre emménagement dans les lieux.

Le déroulement
La réception ne peut se faire sans vous. Les professionnels doivent donc vous convoquer dès l'achèvement des travaux. Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, la réception se fait directement avec le constructeur ;

Si vous avez signé un contrat avec plusieurs entreprises (maçon, couvreur, électricien, chauffagiste, plombier, etc.), vous procédez, soit à une réception unique, soit à une réception avec chaque entreprise, en présence le cas échéant de l'architecte ou du maître d'œuvre chargé de la coordination des travaux. Une réception unique a l'avantage de faciliter la mise en jeu éventuelle des garanties.

Vous pouvez vous faire assister par un professionnel du bâtiment qui vous aidera à apprécier l'état du logement.

L'Expertise Indépendante 06 13 66 81 39

Visitez le logement avec la plus grande attention. Vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus par les plans, la notice descriptive et votre contrat. Contrôlez également avec soin le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau, etc.).

Vous établissez un procès-verbal écrit dans lequel vous mentionnez avec précision vos réserves éventuelles et vous en conservez un exemplaire daté et signé par votre interlocuteur (constructeur, entrepreneur, architecte ou maître d'œuvre mandaté) et vous-même.

En l'absence de réserves
Vous ne constatez à la réception ni désordres, ni défauts de conformité : vous acceptez les travaux et vous signez le procès-verbal sans réserve.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle ou un contrat avec un entrepreneur qui réalise à lui seul le gros œuvre, le hors d'eau et hors d'air, vous avez un délai supplémentaire de huit jours à compter de la réception pour notifier au constructeur ou à l'entrepreneur les désordres non signalés lors de la réception, à condition toutefois d'avoir effectué la réception avec lui, sans l'assistance d'un autre professionnel.

Dans tous les cas, signalez toujours vos réserves par écrit, dans les délais prévus par la loi, en adressant une lettre recommandée avec accusé de réception au professionnel concerné.

Les travaux sont inachevés
Si tous les travaux prévus au devis descriptif ne sont pas exécutés ou si les imperfections sont telles que vous les considérez comme inachevés, vous pouvez refuser la réception.

Vous reportez à l'amiable la date de réception avec le constructeur ou les entrepreneurs, ou vous saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux.

Vous constatez des désordres
Vous mentionnez tous les désordres dans le procès-verbal de réception et vous fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel ils devront être réparés.

. Si lors de la réception, ou dans le délai prévu par la loi (huit jours en cas de contrat de construction de maison individuelle), vous ne signalez pas tous les vices alors apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation.

Vous consignez une partie du prix jusqu'à la réparation des désordres que vous avez signalés.

.La consignation consiste à bloquer une partie du prix auprès d'un établissement financier ou de toute autre personne choisie en accord avec le professionnel ou, à défaut, désignée par le président du tribunal de grande instance.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, vous pouvez consigner 5 % maximum du prix de la maison. Si vous avez signé un contrat d'entreprise, votre contrat peut prévoir que 5 % maximum du montant des travaux pourront être consignés. En l'absence de cette clause, vous ne pourrez consigner le solde qu'après accord avec l'entrepreneur ou, le cas échéant, sur demande devant le juge des référés.

Le constructeur ou l'entrepreneur ne peut pas refuser de vous remettre les clés, même si vous avez effectué des réserves à la réception et si vous n'avez pas payé le solde du prix, dès lors que vous l'avez consigné. En cas de refus abusif, vous pouvez saisir le juge des référés. Si vous ne pouvez pas attendre la réception pour vous installer, prévoyez par écrit que l'entrée dans les lieux ne vaudra pas réception.

Vos garanties après la réception

La garantie de parfait-achèvement
Pendant un an, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement. L'entrepreneur et le constructeur sont tenus pendant un an de réparer tous les désordres (quelles que soient leur nature et leurs importances) mentionnées lors de la réception ou durant l'année qui suit.

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, l'établissement qui a accordé sa garantie de livraison à votre constructeur est tenu, en cas de défaillance de celui-ci, de faire exécuter les travaux nécessaires à la réparation des désordres que vous avez signalés lors de la réception (ou dans les huit jours).

La garantie des éléments d'équipement
Pendant deux ans, vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Tous les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment, par exemple, les volets, la robinetterie ou les équipements ménagers, sont garantis par l'entrepreneur, le constructeur ou le vendeur pendant deux ans à compter de la réception.

La garantie décennale
Pendant dix ans, vous bénéficiez de la garantie décennale qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

La mise en œuvre des garanties
Dès qu'un désordre survient après la réception des travaux, vous devez le signaler sans retard, par lettre recommandée avec accusé de réception à votre entrepreneur, votre constructeur ou votre vendeur.

Si votre interlocuteur ne le répare pas dans le délai prévu, vous devez saisir le juge du tribunal de grande instance avant l'expiration des délais de un, deux ou dix ans. A défaut vous ne bénéficierez pas des garanties correspondantes.

L'assurance dommages-ouvrage
Afin de permettre la réparation plus rapide de ces désordres, vous êtes couvert votre assurance dommages-ouvrage, une garantie indispensable et obligatoire.

L'Expertise Indépendante 06 13 66 81 39

Si vous faites construire ou rénover un logement, vous devez la souscrire vous-même, avant l'ouverture du chantier, auprès de l'assureur de votre choix après avoir éventuellement comparé les prestations et les tarifs de plusieurs assureurs.

Votre constructeur vous proposera peut-être de souscrire pour votre compte, l'assurance dommages-ouvrage. Son coût est alors souvent avantageux, mais vérifiez bien le contenu des garanties.
Si vous ne l'avez pas souscrite directement, demandez au vendeur ou au constructeur de vous remettre l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et un exemplaire du contrat d'assurance.

L'assurance dommages-ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception. Elle couvre le paiement des réparations des désordres qui relèvent de la garantie décennale. Elle garantit également le paiement des réparations des désordres de nature décennale :
- survenus avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations,
- réservés à la réception et non réparés par le constructeur,
- survenus pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et non réparés par le constructeur.

L'assurance de responsabilité professionnelle
Tous les participants à la construction - entrepreneurs, architectes, constructeurs ou vendeurs - doivent obligatoirement contracter une assurance couvrant la garantie décennale qui vous est due. Demandez-leur, avant l'ouverture du chantier, de justifier qu'ils sont couverts par une assurance spécifique pour les travaux qu'ils réalisent.

Annexes à préparer par la partie demanderesse en feuilles jointes si une assignation est portée

« Les dates » :
Date devis :
Date de début de chantier :
Date de réception de chantier :
Date d'apparition du désordre :
Date d'appel à un expert indépendant :
Date d'envoi des mises en demeure :
ETC…

« Etat financier » au jour de l'expertise :
Déjà payé
Reste à payer
Montant du ou des devis
Montant du ou des factures
Montant réclamé
ETC…

« Etat de situation, autres objets de litige, informations contextuelles »:
Il m'a dit que…
Je lui ai répondu que…
Il m'a été signalé tel fait par telle personne
Je lui ai envoyé une lettre de mise en demeure qui précisait que…
J'ai reçu un courriel…
Il ne m'a pas répondu à mes lettres de mise en demeure
ETC….

« Historique des travaux effectués » :

« États et détails des préjudices » : Lister vos demandes. exemples :
Loyers impayés
Retards de livraison du chantier
Prêts bancaires en cours
Remboursement de matériels
Pertes immatériels
ETC…

Expertise Independante 06 13 66 81 39

Contours de l'expertise
Information d'ordre général

L'expertise faite est de 1ère approche sur tous les domaines demandés.
L'expertise ne préjuge pas des qualités des fondations et mise en œuvre des structures bois ou maçonnerie. Les contrôles ne sont pas exhaustifs sur toute la maison. Ils n'ont été faits que sur les domaines demandés.
Reste par exemple : (ci-joint une liste représentative et non exhaustive des contrôles pouvant être faits sur un logement). Les contrôles sont de plusieurs niveaux : 1ère approche à étude complète.

Bâti : Murs , Fissure, Enduit
Couverture : Étanchéité, Qualité
Zinguerie : Gouttière, terrasson
Fenêtres Portes : Etat, Infiltration d'eau, Etanchéité à l'air
Volet : Etat
Store, bannes : État
Charpente : Etat structurel de la charpente, Attaque xylophage champignons, Accessibilité visibilité (partielle ou totale), Traitement par injecteur
Poutres porteuses des planchers : Accessibilité (visibilité), Etat structurel, Attaque xylophage, Traitement par injecteur
Vide sanitaire : Accessibilité, Aération, Structure
Sols : Parquet, Etat, Qualité, Attaque xylophage, Planéité, Carrelage , Qualité, Fissure, Planéité, Desaffleurement, Epaufrure, Plastique, Etat, Qualité
Peinture mur, plafond : Papier peint, Cuisine aménagée, Equipement cuisine, Placard, Faïence cuisine et sdb
Humidité des matériaux :
Evacuation EP et Evacuation EU : Séparation des eaux de pluie et des eaux usées,
Disfonctionnement du système : Problème de raccord. au tout à-l'égout :
Rejet direct dans le milieu naturel : Odeurs , Accès regards, Pompe relevage
Qualités thermiques : Orientation polaire, Baies vitrée au sud ;
Chauffage : Type et qualité, Calorifugeage chauffage, Etat général, Emetteur (radiateur), Régulation
Ballon d'eau chaude : Calorifugeage, État général, Simultanéité débit d'eau , Attente eau chaude au robinet, Qualité robinetterie, Qualité éléments sanitaires (sdb, wc…)
Isolation :, Mur, Plafond, Sol, Fenêtre
Ventilation :, Bouches d'aérations obstruées :, Entrée d'air, Sortie d'air, Circulation d'air (détalonnage…), Débit d'air vmc et type
Cheminée :, Conduit cheminée, Trappe, Arrivée d'air
Poêle à bois : Flamme verte, Etat, Arrivée d'air, Conduit
Ramonage info :
Sécurité :, Hauteur des rambardes (garde corps)
Escalier : , Garde fou, Stabilité, Accessibilité du logement (marche, rampe, dallage glissant…)
Electricité : Sécurité, Vétusté , Parafoudre, 30 ma, Domotique, Niveau confort des appareillages
Gaz : Sécurité, Vétusté , Vanne arrêt général accessible, Etat et vétusté (tuyau, ventilation…)
Fioul : Etat et vétusté (tuyau, ventilation…), Stockage, Bac de rétention
Qualité éclairage naturel
Particularité habitabilité
Pièce sans ouvrant (porte ou fenêtre) sur l'extérieur :
Pièce en sous-sol :
Hauteur sous plafond < 2,20m :
Pièce principale < 9 m²
Autres :
Projet urbanisme (voir à la mairie)
Travaux exécutés depuis les dix ans passés
Jardin : Superficie, Aménagements, Arbre, Massifs, Haies, Clôture
Remarques générales sur l'habitat
Environnement logement, Dépendances, Parties communes , Ligne haute tension, Proximité entreprise bruyante ou odorante, Axe routier passager, Qualité du voisinage, Carillon église, Desserte proche par transport en commun, Distance bourg, Distance commerce, Distance école, Vis-à-vis, Qualité de la vue, Aéroport
ETC…..

L'Expertise Indépendante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE

Mr Thierry ROYER

Tél. 06 13 66 81 39 / 09 66 85 96 37
www.rt-expertise.fr - royer.expert@orange.fr
Expert en Techniques du Bâtiment, formé aux Procédures Judiciaires
Prestataire de formation Enregistré sous le numéro 52 49 02987 49
auprès du préfet de la région des pays de la Loire

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Dossier photos
De l'expertise consultative
« La preuve de l'allégation »

Mise à disposition des photos en taille HD si besoin

Adresse : 22 la Gourdonnière 49270 Champtoceaux
Rénovation Energétique - Suivi et Réception de chantier - Litiges - Malfaçons - Médiation – Contradictoire
Ventilation Qualité de l'air & Performance Energétique - Charpente - xylophage -
Spécialiste électricité XPC 16600 & NFC 15100 - RT2005 - RT2012 BBC
SARL - SIRET : 790 332 357 00017 – Code APE 7112B - Expert - Ingénierie - RCS Angers
Assurance responsabilité civile professionnelle Compagnie GROUPAMA

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

Etat des constatations

Objets principaux des griefs sur un nouvel ouvrage: Garage en agrandissement de maison

Absence de chainage .
Conséquences (désordre) : Fissure et disjointement d'un mur sur toute sa hauteur. Le mur s'écarte

Absence de noue au niveau des rives de toiture :
Conséquence (désordre) :Infiltration d'eau de pluie par les rives de la toiture

Non respect des engagements contractuels :
absence de poteau raidisseur en milieu de pignon

Décollement des tuiles de rives
Appariation de fissures de type « micro- fissures »
Absence de ventilation sous toiture

P..MO : photos maitre d'ouvrage

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

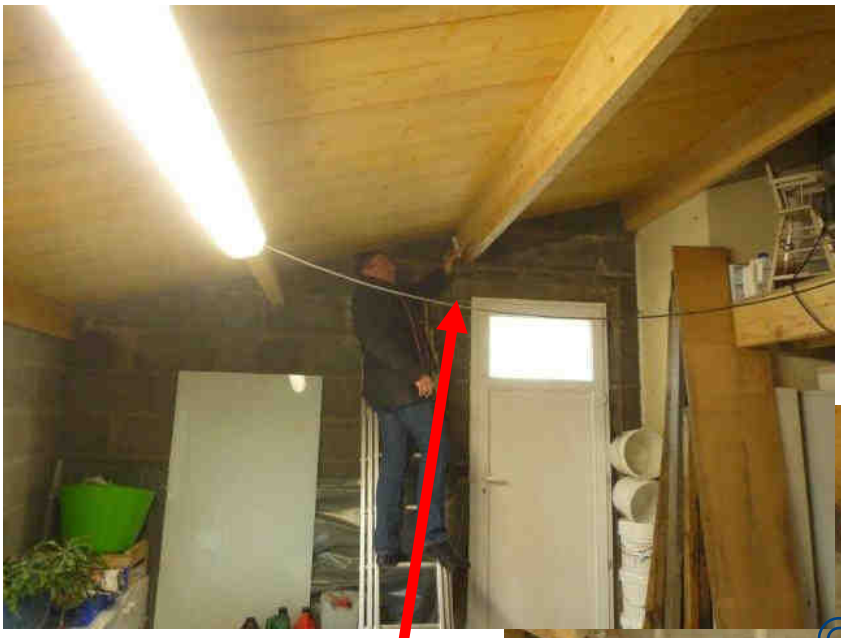
POINT N° 1 : infiltration d'eau au niveau des rives de toiture

P.MO

P.MO

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr



Prise de mesure à l'humidimètre par l'expert : les bois sont fortement chargés en eau près des rives

———

Constatation d'un mur fortement imprégné suite au déficience des rives

Apparition d'efflorescences. Signe très significatif de pathologie de l'humidité

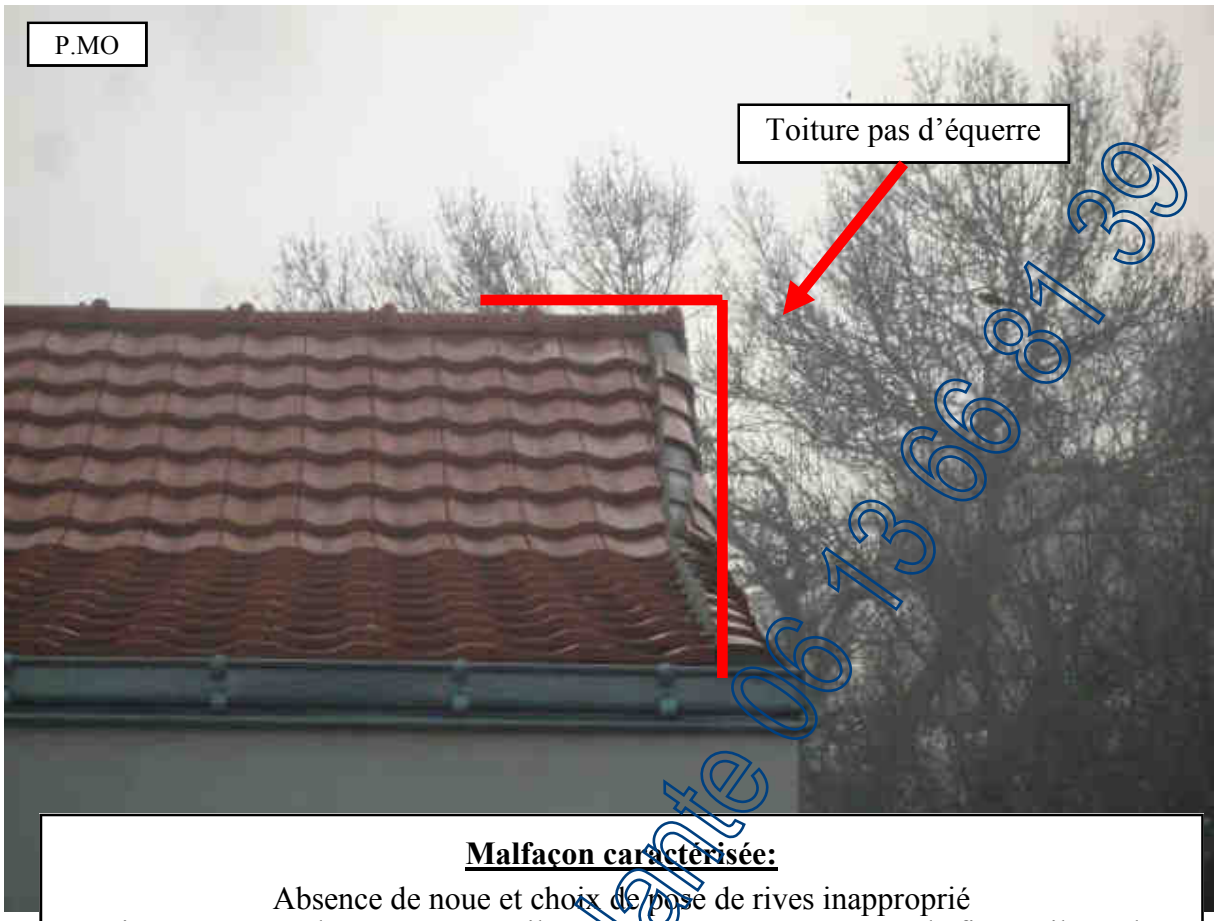
L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

Malfaçon caractérisée :

Absence de noue et choix de pose de rives inapproprié.
Les infiltrations d'eau de pluie ne pouvaient que être attendues.

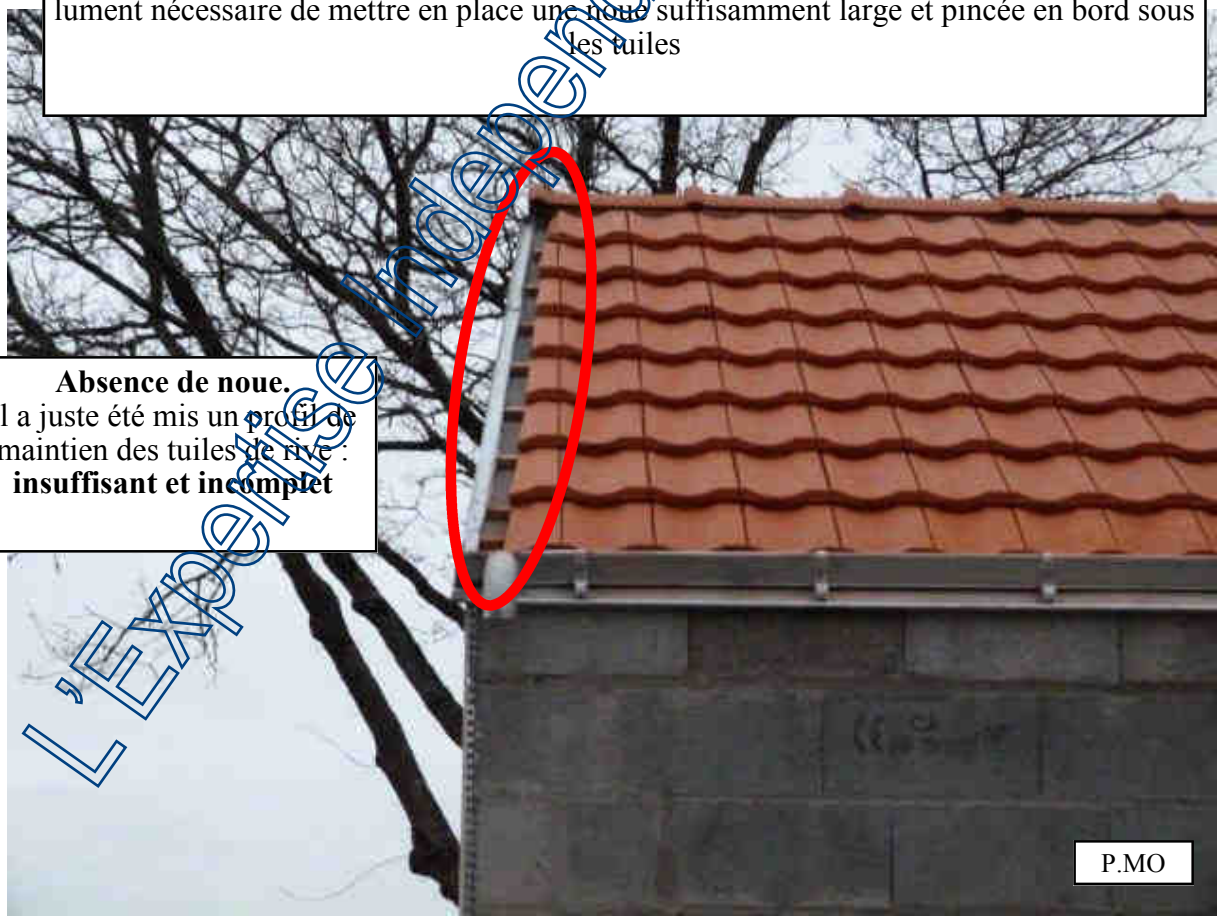
L'Expertise Independante 06 13 66 81 39



Malfaçon caractérisée:

Absence de noue et choix de pose de rives inapproprié

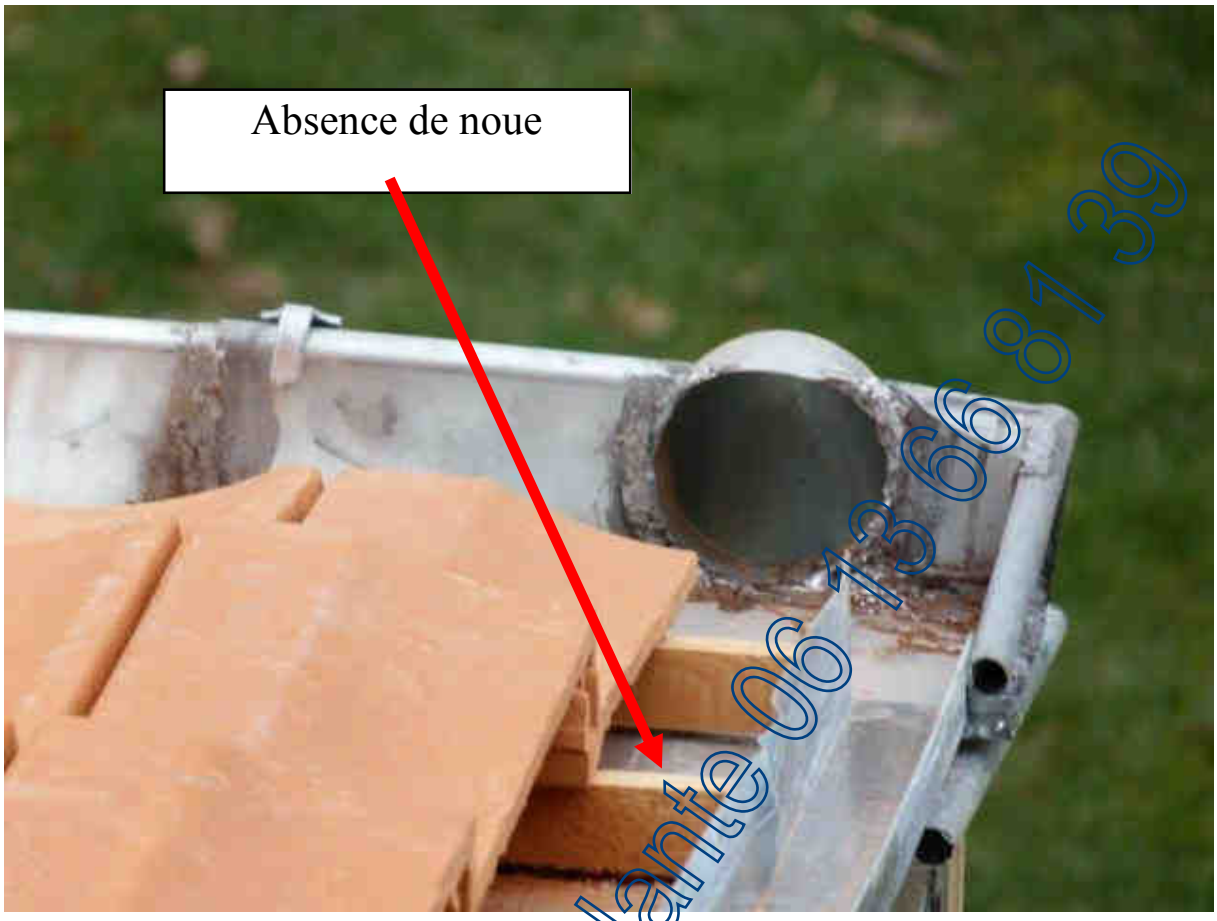
La toiture n'est pas d'équerre. Les tuiles sont coupées. Dans ce cas de figure, il est absolument nécessaire de mettre en place une noue suffisamment large et pincée en bord sous les tuiles

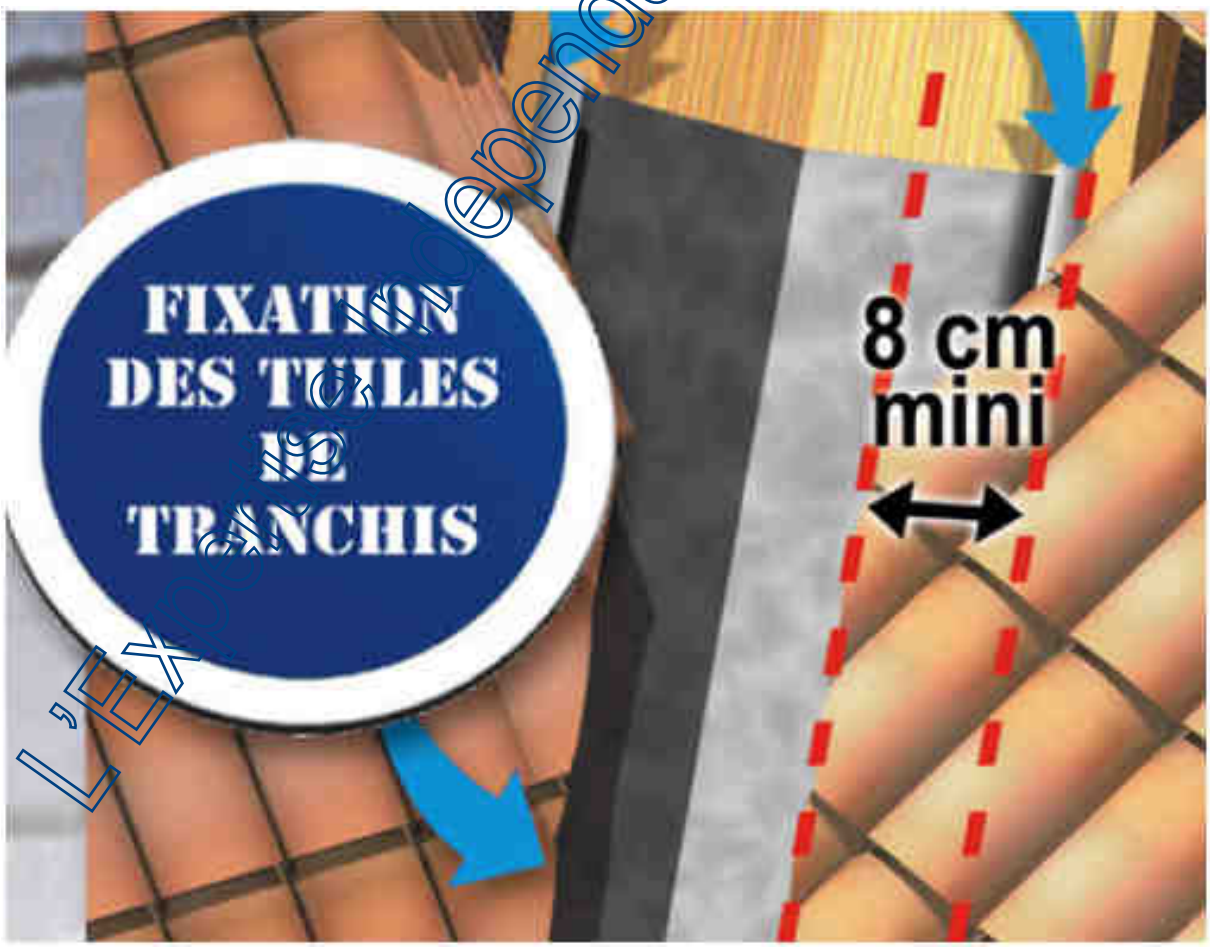


Absence de noue.
Il a juste été mis un profil de maintien des tuiles de rive : **insuffisant et incomplet**

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr





L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

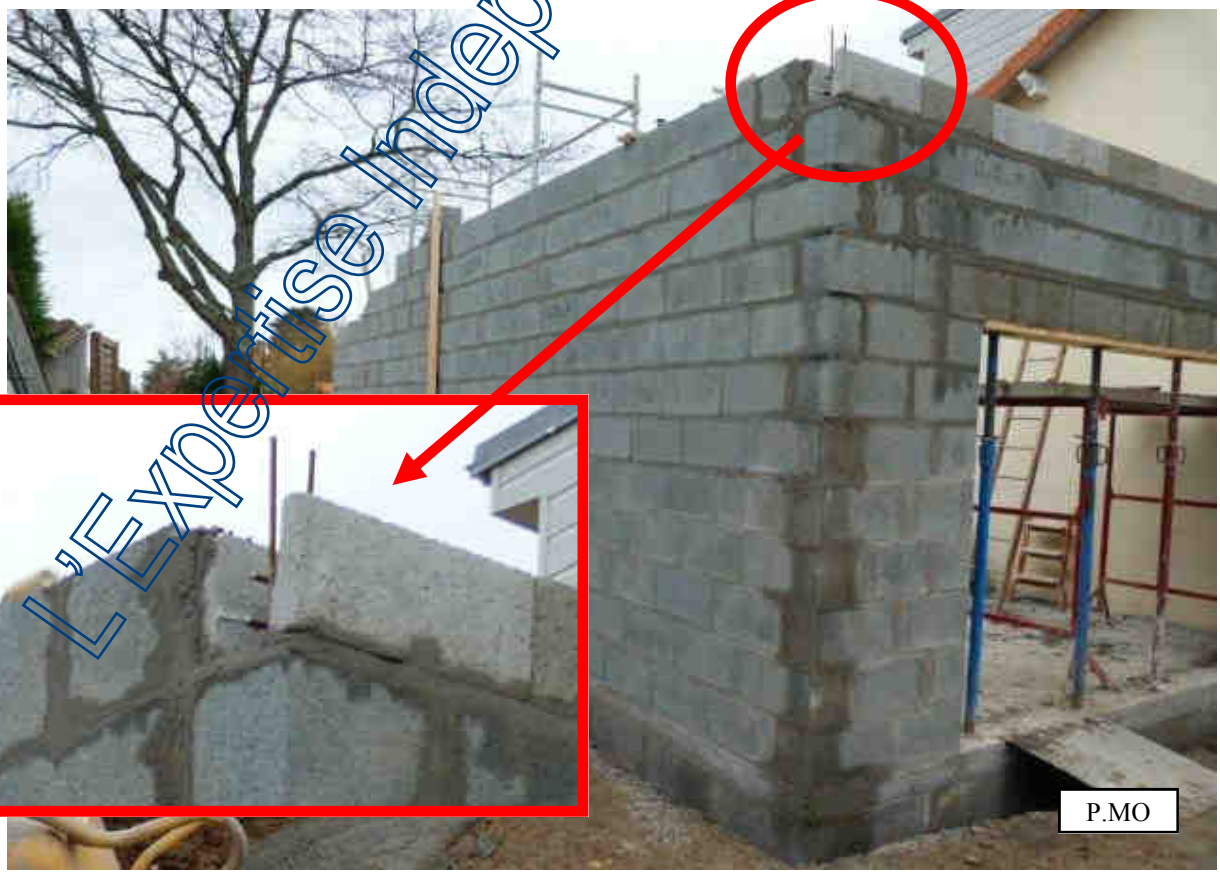
POINT N° 2 : décollement des tuiles de rives

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

POINT N° 3 : large lézarde sur toute la hauteur du mur. Le maçon a placé en urgence un profil plastique pour masquer la fissure

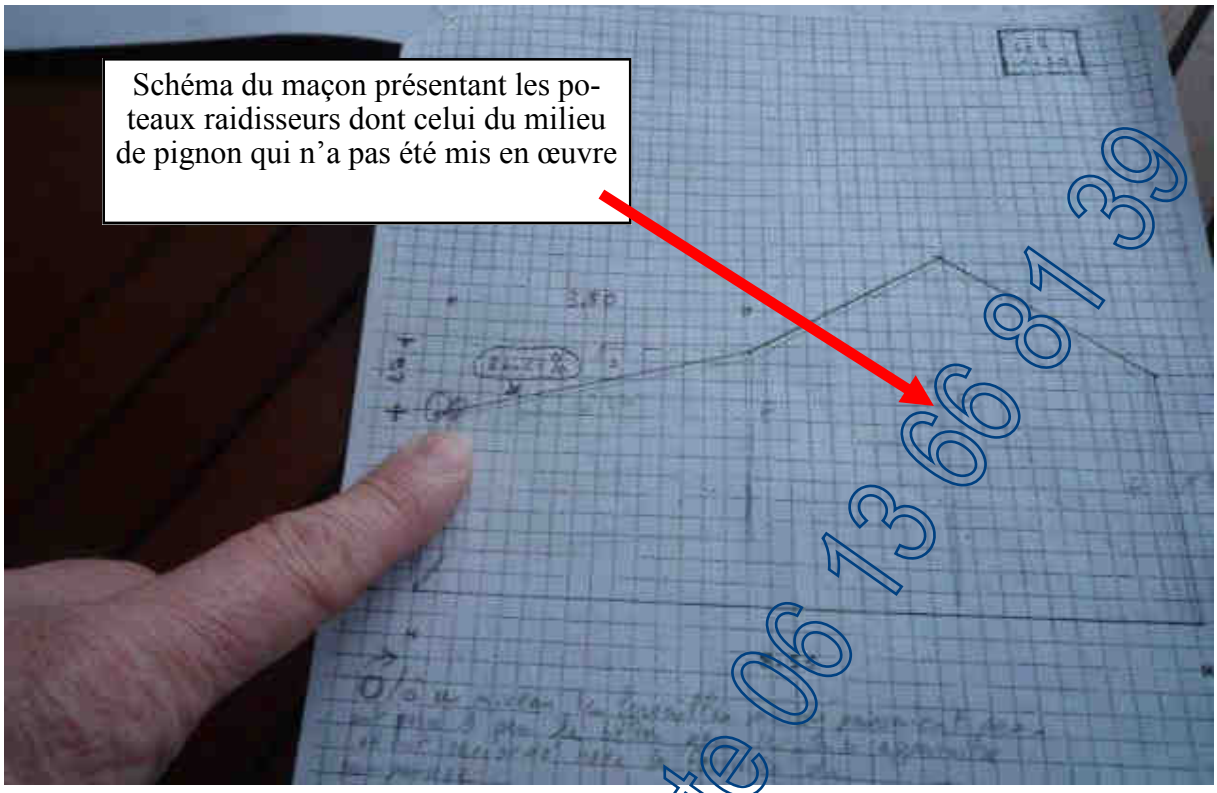
L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

Grâce aux nombreuses photos que les maitres d'ouvrage ont pris pendant la construction, il a été possible de leur expliquer pourquoi cette fissure est apparue : absence de ferraille et ceinturage au niveau du chainage.

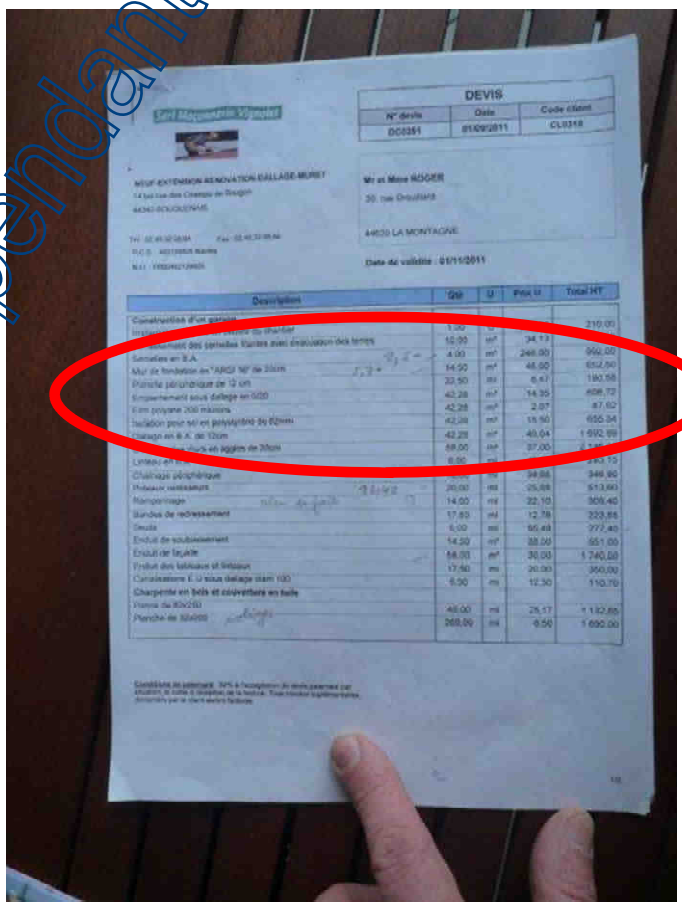


P.MO

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

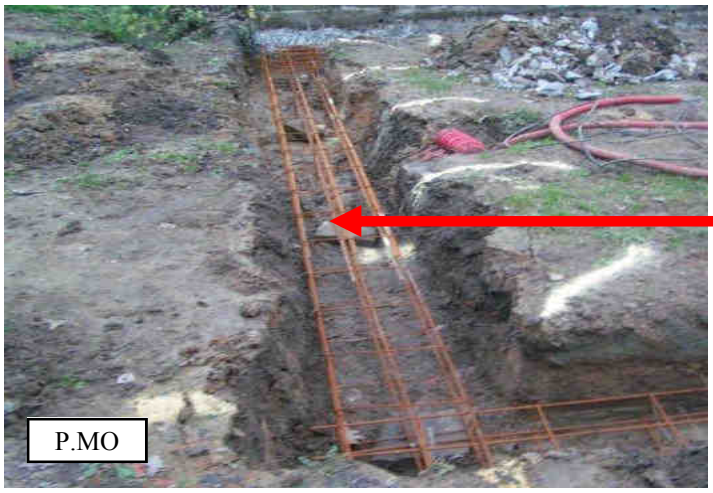


Les plans et le devis du maçon présentaient clairement et d'une manière contractuelle la mise en œuvre de poteau raidisseur, chainage, rempanage ferraillé.



Chaînage périphérique	10,00	ml	34,68	346,80
Poteaux raidisseurs	20,00	ml	25,68	513,60
Rampannage	14,00	ml	22,10	309,40
Bandes de redressement				

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39



P.MO

Les nombreuses photos souvenirs prises sans savoir qu'il y avait des manquements contractuels et aux règles de l'art, permettent de prouver l'allégation:
Absence de départ ferraille pour le poteau raidisseur du milieu de pignon.

Très forte hypothèse que les départs des angles ne sont pas liés aux ferraillages des fondations, tel que défini par les DTU et règles traditionnelles de construction

P.MO

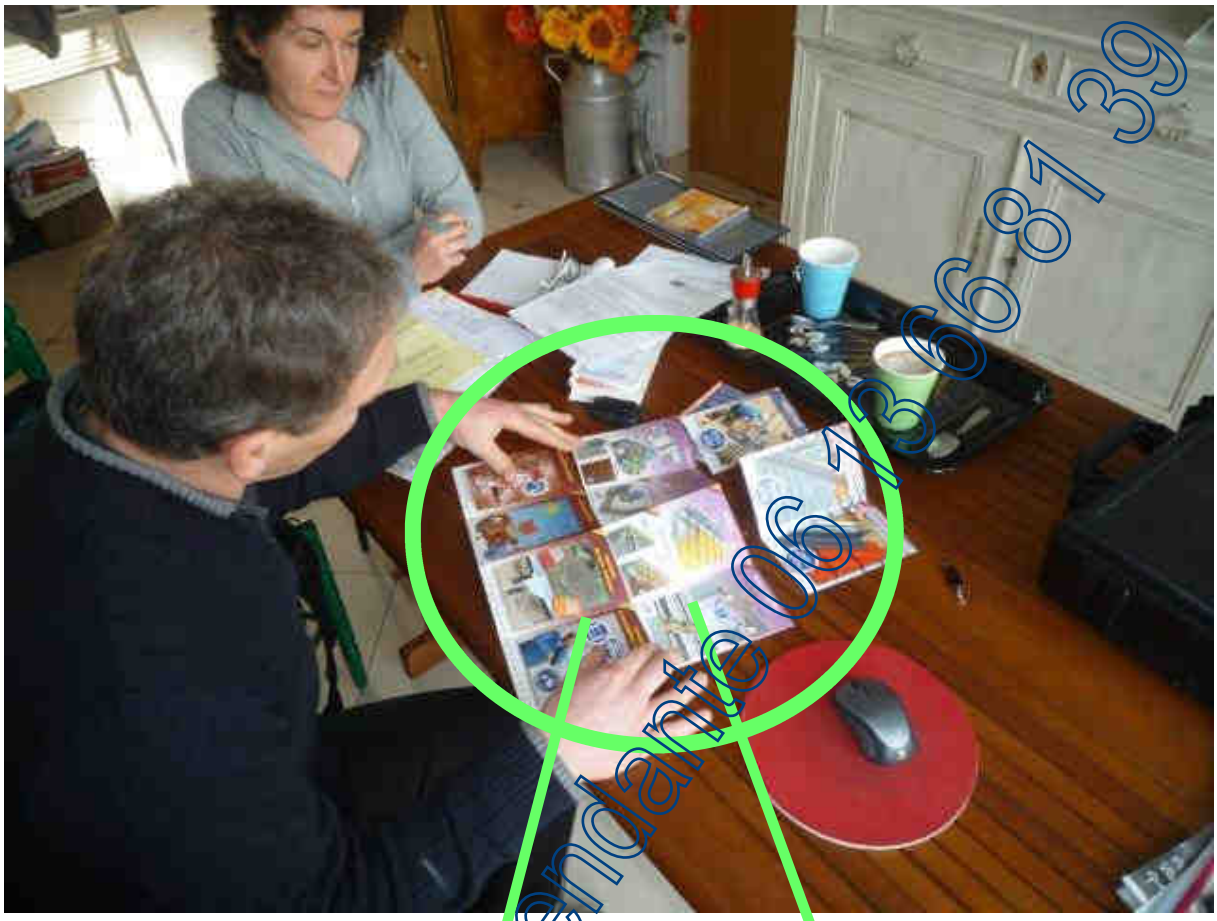
P.MO

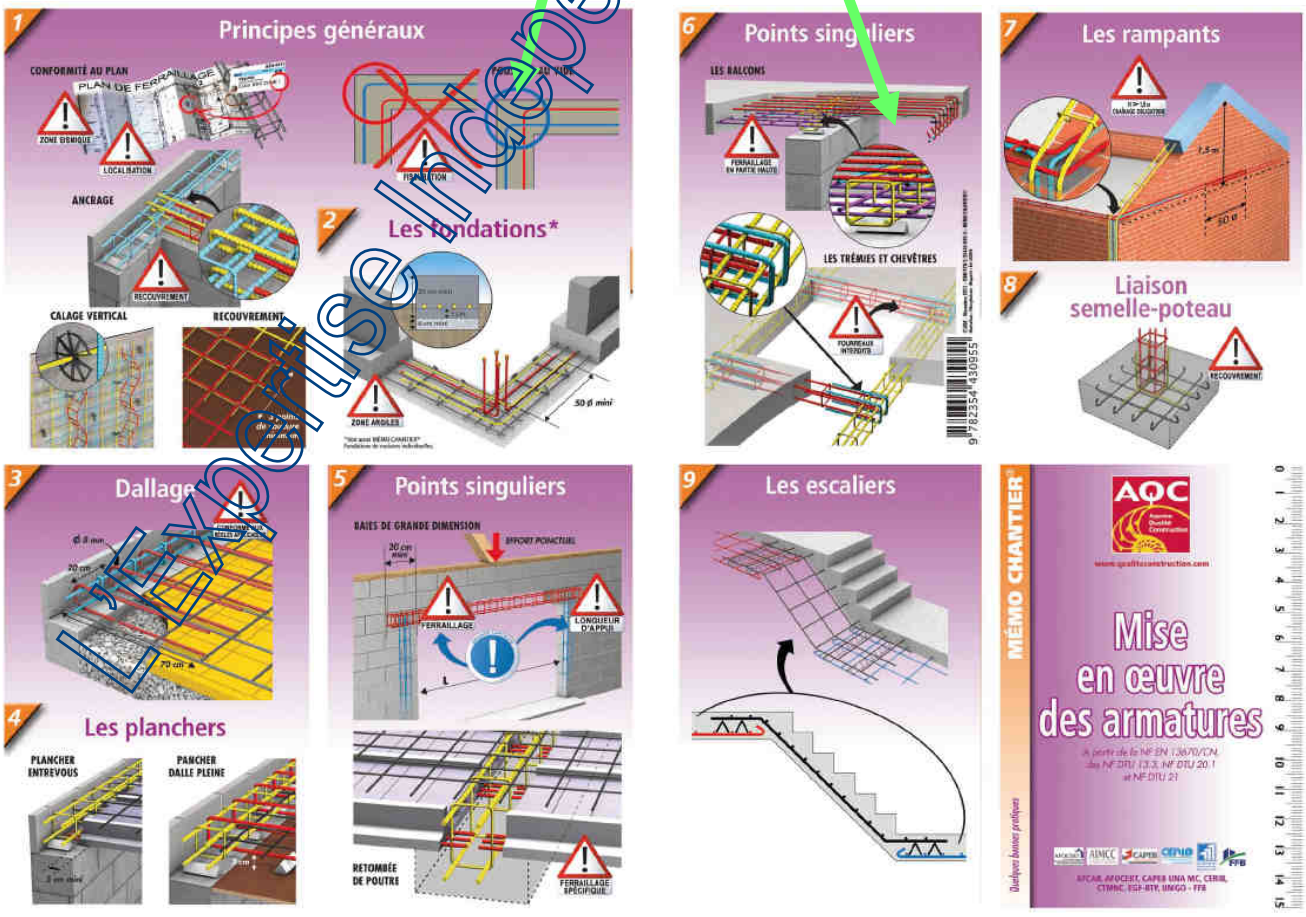
P.MO

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

Les maitres d'ouvrage ont été informés des règles de l'art et de traditionnalité lors de l'expertise. De nombreux documents leurs ont été donnés.





L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

POINT N° 4 : le maitre d'ouvrage a fait des recherches en vain pour trouver le poteau raidisseur intermédiaire

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

POINT N° 5 : apparition de microfissures sur les murs

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

POINT N° 6 : absence de mise en œuvre de ventilation sous toiture tel que défini au DTU 40

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

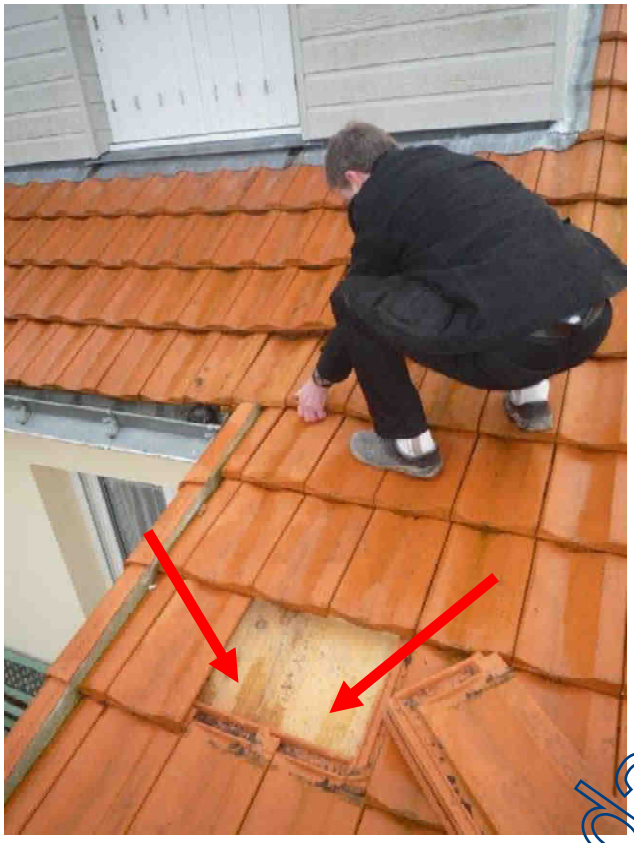
L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

POINT N° 7 : les tuiles de faitage n'ont pas été positionnées dans le sens du vent dominant

L'Expertise Independante 06 13 66 81 39

L'EXPERTISE INDEPENDANTE - Mr ROYER Tél. 09 66 85 96 37 / 06 13 66 81 39 - www.rt-expertise.fr

POINT N° 8 : constatation de pénétration d'eau de pluie au niveau des rives et du brisis.
Du fait de la présence d'un brisis, il aurait du être mis en place un écran sous toiture .



L'Expertise Independante 06 13 66 81 39